

# L'essentiel sur les aides à des prêts climatiques instaurées par la loi du 8 juin 2022

**Categories :** News

**Date :** 09-08-2022

La loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques (la « **Loi** »), adoptée sur initiative du Ministre ayant le logement dans ses attributions, est entrée en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

L'objectif annoncé par le Ministre ayant le logement dans ses attributions est le remaniement du régime des aides aux prêts climatiques disponibles au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que la simplification des procédures d'octroi de ces aides.

L'octroi de ce type d'aides était, avant l'entrée en vigueur de la Loi, réglementé par la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques (la « **Loi de 2016** ») et prenait la forme soit d'un prêt climatique à taux zéro, soit d'un prêt climatique à taux réduit.

Cependant, l'efficacité des mesures mises en place par la Loi de 2016 a été restreinte. Tout d'abord, peu de demandes d'octroi d'une aide financière ont été introduites : 4 ans après l'entrée en vigueur de la Loi de 2016, on comptabilisait uniquement 26 demandes de prêts climatiques à taux zéro et 201 demandes de prêts climatiques à taux réduit. Ensuite, les démarches à accomplir en vue de l'octroi d'une aide aux prêts climatiques mises en place par la Loi de 2016 se sont avérées trop complexes. Les difficultés résultaient principalement du fait que le montant total pouvant être financé sous forme de prêt à taux zéro devait être approuvé par le Ministre ayant le logement dans ses attributions avant même que le bénéficiaire ne puisse demander un prêt à un établissement de crédit pour le financement des travaux. Or, il est en pratique compliqué de déterminer à l'avance, avec précision, le coût de tels travaux. Enfin, une confusion s'est opérée dans le chef d'un bon nombre de citoyens, ces derniers pensant que les aides de la Loi de 2016 servaient aux rénovations énergétiques.

Ces constats ont mené à l'adoption de la Loi, qui met en place un nouveau dispositif d'aide à des prêts climatiques en créant deux nouveaux types d'aide : la garantie de l'Etat pour un prêt climatique **(1)** et la subvention d'intérêt pour un prêt climatique **(2)**.

Le Ministre ayant le logement dans ses attributions est habilité à octroyer ces aides aux conditions reprises ci-après.

## 1. Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Cette garantie est disponible pour le demandeur d'un prêt hypothécaire destiné à la réalisation de travaux d'assainissement énergétiques ou d'installations techniques dans un logement lorsque l'établissement financier auprès duquel le prêt est sollicité estime que ce demandeur ne dispose pas des garanties suffisantes pour lui accorder le prêt.

Tout propriétaire d'un logement, y compris les personnes qui sont emphytéotes du terrain sur lequel est construit leur logement et donc propriétaires de la construction, peut solliciter l'octroi de ce type d'aide, sous réserve de remplir les conditions fixées par l'article 2 de la Loi.

### **Condition tenant à l'objet du prêt**

Les mesures d'assainissement énergétiques s'entendent au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Il s'agit des travaux se rapportant aux éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment et à la ventilation mécanique contrôlée .

Les installations techniques visées sont quant à elle :

- les installations solaires thermiques ;
- les pompes à chaleur, les pompes à chaleur hybrides ou les installations hybrides avec pompe à chaleur ;
- les chaudières à bois et filtres à particules ;
- les réseaux de chaleur et raccordements à un réseau de chaleur.

### **Condition tenant à la localisation et à l'affectation du logement**

Le logement doit être situé au Grand-Duché de Luxembourg.

Au moment de l'introduction de la demande, le logement concerné par le prêt doit être affecté à des fins de logement depuis 10 ans au moins.

Par ailleurs, ce logement doit servir d'habitation principale et permanente au demandeur de l'aide. L'occupation par un tiers n'est donc pas admise.

### **Condition tenant au type d'établissement accordant le prêt**

L'établissement de crédit auprès duquel le prêt est contracté doit être signataire d'une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt ainsi que les modalités de paiement des intérêts et celles relatives à l'appel de la garantie étatique.

La signature de ladite convention par l'établissement de crédit doit être préalable à la demande d'obtention de la garantie étatique.

### **Condition tenant au titulaire du prêt et aux membres de son ménage**

Le demandeur du prêt doit être l'unique titulaire de ce prêt. A noter qu'en cas de mariage ou de partenariat, les deux époux, respectivement les deux partenaires, sont tenus de signer la demande d'obtention de la garantie de l'Etat.

Par ailleurs, les membres du ménage du demandeur ne doivent pas détenir de droits réels immobiliers (précisément de droit de propriété, de copropriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie) sur un autre logement. Cette limitation porte aussi bien sur les logements au Grand-Duché de Luxembourg que ceux situés à l'étranger.

## **Condition tenant à l'accord de principe du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions**

La délivrance de la garantie étatique est également soumise à la condition que le Ministre ayant l'environnement dans ses attributions délivre un accord de principe sur le fait que les travaux pour lesquels le prêt est accordé (à savoir les mesures d'assainissement énergétiques ou les installations techniques) constituent des frais éligibles au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

### **Procédure d'obtention**

Une hypothèque doit préalablement être constituée sur le bien faisant l'objet des travaux d'assainissement énergétiques ou d'installation technique par le demandeur de la garantie étatique et ce, au profit de l'établissement de crédit.

La demande d'obtention de la garantie de l'Etat pour un prêt climatique est à introduire par l'établissement de crédit, au nom du demandeur, au moyen d'un formulaire signé par l'établissement de crédit et par le demandeur du prêt (ainsi que par son époux ou partenaire, le cas échéant).

La Loi prévoit une liste de documents à annexer au formulaire de demande (article 3 de la Loi). Le demandeur peut toutefois être tenu de fournir des informations supplémentaires au Ministre ayant le logement dans ses attributions dans un délai de 3 mois. A défaut de respecter ce délai, le dossier est clôturé et l'aide refusée.

Le montant de la garantie accordée par l'Etat correspond au montant principal du prêt accordé au demandeur augmenté des intérêts à échoir. Toutefois, la garantie est limitée à un montant total de 50.000,- euros (article 5 de la Loi).

La garantie étatique prend fin automatiquement au terme du remboursement intégral du prêt et ne peut pas excéder une durée de 15 ans à compter de la date de la première liquidation d'un prêt par un établissement de crédit (article 5 de la Loi).

Le Ministre ayant le logement dans ses attributions est informé annuellement de l'état de remboursement du crédit, jusqu'à son remboursement intégral, par l'établissement de crédit prêteur (article 5 de la Loi).

Si la garantie d'Etat a été accordée à la suite d'une déclaration inexacte ou incomplète, la garantie est retirée et la responsabilité de l'établissement de crédit prêteur ou du bénéficiaire de la garantie engagée. En cas de responsabilité de l'établissement de crédit, il n'est pas possible pour celui-ci de se retourner contre le bénéficiaire.

## **2. Subvention d'intérêt pour un prêt climatique**

Moyennant le respect des conditions prévues par la Loi, la subvention d'intérêt pour un prêt climatique est accessible à tout propriétaire, sans critère lié aux revenus.

Le régime de subvention d'intérêt pour prêt climatique instauré par la Loi n'impose pas à l'établissement financier auprès duquel le prêt est sollicité d'obtenir l'accord préalable (même de principe) du Ministre ayant le logement dans ses attributions quant à la demande de subvention avant d'octroyer le prêt sollicité.

L'octroi d'une subvention d'intérêt pour un prêt climatique est soumis aux conditions énoncées à l'article 7 de la Loi :

### **Condition tenant à l'objet du prêt**

Le prêt doit porter sur la réalisation d'une ou plusieurs mesures d'assainissement énergétiques ou d'une ou plusieurs installations techniques.

### **Condition tenant à la localisation et à l'affectation du logement**

Le logement doit être situé sur le territoire luxembourgeois, être affecté à un usage de logement depuis au moins 10 ans lors de l'introduction de la demande d'aide financière et servir d'habitation principale et permanente.

Conformément à l'article 9 de la Loi, le logement doit être affecté à l'habitation principale et permanente du bénéficiaire de la subvention ou d'un tiers dans un délai de 3 ans à compter du début des travaux d'assainissement ou de mise en place des installations techniques. L'aide est uniquement accordée pour la période effective d'occupation du logement comme habitation.

Ce délai de 3 ans peut cependant être prolongé par le Ministre ayant le logement dans ses attributions pour une durée maximale de 2 ans, si le bénéficiaire de la subvention justifie sa demande par un cas de force majeure, des problèmes de santé, des raisons familiales, professionnelles ou financières.

Le défaut d'usage du logement à des fins d'habitation principale et permanente dans le délai de 3 ans anéantit le droit à la subvention d'intérêt.

### **Condition tenant au titulaire du prêt**

La subvention est accordée si son bénéficiaire est le titulaire unique du prêt.

### **Condition tenant à l'octroi préalable d'une aide financière**

Une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement doit avoir été accordée au demandeur de la subvention.

Le montant maximum à subventionner est celui des frais éligibles tel que communiqué au demandeur par le Ministre ayant l'environnement dans ses attributions au moment de l'octroi de l'aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi du 23 décembre 2016 précitée.

Le montant principal du prêt ne peut toutefois pas dépasser la somme de 100.000,- euros sur

une période de 15 ans à compter du paiement de la première tranche de la subvention d'intérêt. Il est indifférent que le montant de 100.000,- euros soit octroyé au titre d'un seul prêt ou de plusieurs prêts.

Par ailleurs, le montant total de la subvention est limité à 10% du montant principal du prêt ou de la partie du prêt consacrée aux mesures d'assainissement ou aux installations techniques.

Le taux de la subvention d'intérêt ne peut quant à lui pas être supérieur au taux réel du prêt et est limité à 15%.

### **Procédure d'obtention**

La demande d'aide financière est adressée au moyen d'un formulaire rempli et signé par le demandeur. Plusieurs annexes sont également à joindre au formulaire, notamment le titre de propriété de l'immeuble et le contrat de prêt. Le Ministre ayant le logement dans ses attributions est autorisé à demander qu'il lui soit remis tout document non prévu par la Loi mais nécessaire à l'instruction de la demande d'aide.

A défaut d'avoir donné suite à la demande de documents supplémentaires dans un délai de trois mois, la demande de subvention est rejetée, entraînant la clôture du dossier.

En cas d'octroi de la subvention, son montant est calculé en fonction des intérêts à échoir conformément au plan d'amortissement établi par l'établissement de crédit. Si le montant mensuel des intérêts est inférieur à 5 euros, aucune subvention n'est accordée.

A la suite de l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer le Ministre ayant le logement dans ses attributions de tout changement susceptible d'affecter le respect des conditions d'octroi de l'aide concernée. Le non-respect de cette obligation est susceptible d'entraîner l'obligation pour le bénéficiaire de restituer l'aide financière obtenue.

Le Ministre doit également être informé des changements relatifs au prêt octroyé par l'établissement de crédit, à savoir :

- changement d'identité du titulaire du prêt ;
- changement de numéro de compte du prêt ;
- changement du taux d'intérêt ;
- changement de la durée restante du prêt.

Toute demande incomplète ou inexacte, tout refus de communication d'information supplémentaire ou toute omission de déclarer un changement susceptible d'impacter l'aide accordée entraîne le refus d'octroi de la subvention d'intérêt.

Tout montant indument versé au bénéficiaire est à rembourser intégralement par ce dernier, avec effet rétroactif.

Un réexamen des dossiers est automatiquement effectué tous les deux ans à compter de la première demande d'obtention de l'aide. Si les conditions sont toujours remplies à l'issue de ce réexamen, le montant de l'aide est réévalué sur base de nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner.

Pour finir, il est intéressant de noter qu'en raison du manque d'intérêt des personnes morales quant aux aides mises en place par la Loi de 2016, cette nouvelle Loi exclue les personnes morales de son champ d'application. Seules les personnes physiques sont de ce fait admises à demander une aide d'Etat aux prêts climatiques.

Par ailleurs, alors que la Loi de 2016 prévoyait expressément le non-cumul des aides d'Etat aux prêts climatiques avec les aides financières prévues aux articles 14 et 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, aucune interdiction de ce type n'est reprise dans la Loi.

Il convient de noter que la Loi de 2016 est abrogée mais que tout prêt climatique à taux zéro accordé avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022 reste soumis à cette dernière.